

# POSITION

Partnerschaftliche  
Zusammenarbeit für  
ein modernes Bau-  
management im  
öffentlichen Hochbau

# Planen und Bauen effizienter umsetzen!

Für die Modernisierung Deutschlands sind im öffentlichen Hochbau enorme Anstrengungen erforderlich. Allein für die Bildungsinfrastruktur, inklusive Kitas, besteht ein Investitionsstau in Höhe von knapp 54 Mrd. Euro und für öffentliche Verwaltungsgebäude von knapp 13 Mrd. Euro. Dies geht aus der Analyse des KfW-Kommunalpanels 2020<sup>1</sup> sowie der Studie des arbeitgebernahen Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) und des gewerkschaftsnahen Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)<sup>2</sup> von 2019 hervor.

Diese Ergebnisse reihen sich in die gesellschaftspolitischen Herausforderungen ein, zu deren Bewältigung verstärkte Maßnahmen im Baubereich notwendig sind:

- **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** in Ballungsräumen, wofür mindestens 15 Mrd. Euro an öffentlichen Investitionen in den kommenden zehn Jahren nötig sind,
- Umfangreiche **energetische Sanierung** im Bestand,
- **Demographischer Wandel**, der den altersgerechten Umbau von Städten und Gemeinden, die Barrierefreiheit, aber auch die Sicherstellung einer ortsnahen Gesundheitsversorgung und Einkaufsmöglichkeiten umfasst,
- **Lebenswerte Städte**, in denen die Quartiersentwicklung die verschiedensten Bedürfnisse der Menschen erfüllt, etwa durch kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort, Schul- und Betreuungsangebote für Jung und Alt sowie eine gute Balance zwischen hochverdichteten Flächen und grünen Freiräumen in der Stadt,
- **Intelligente Städte**, in denen Hochbau- und Verkehrsinfrastruktur aufeinander abgestimmt sind, miteinander kommunizieren und sich gegenseitig ergänzen, und bei der die Hochbauinfrastruktur in den Städten zur optimalen Verkehrsgestaltung im Sinne der Mobilitätswende verändert wird.

Gleichzeitig hat sich die Situation in Bezug auf eine termin- und kostensichere Umsetzung öffentlicher Bauvorhaben in jüngster Vergangenheit nicht verbessert. So ging aus einer Antwort der Bundesregierung<sup>3</sup> auf eine Kleine Anfrage von Juni 2019 hervor, dass bei 41 % der großen Bundes-Hochbaumaßnahmen die aktuellen Prognosen die ursprünglichen Baukosten zum Teil signifikant überschreiten würden. Bei 44 % dieser Maßnahmen seien zudem wesentliche Terminrisiken entdeckt worden.

<sup>1</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (difu), Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (2020): KfW-Kommunalpanel 2020.

<sup>2</sup> Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung (2019): Für eine solide Finanzpolitik: Investitionen ermöglichen!

<sup>3</sup> Bundesregierung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2019): Bauverzögerungen und Kostensteigerungen bei Bundesbauten (Nachfrage zur Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/8889).

Trotz einer erfolgreichen Aufstockung der Investitions- und Förderprogramme in den vergangenen Jahren ist aufgrund der Corona-bedingt stark abnehmenden Gewerbesteuerereinnahmen insbesondere auf kommunaler Ebene die Finanzierung erneut ein wesentliches Nadelöhr zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben. Deshalb sollte neben der Unterstützung kommunaler Haushalte nun vor allem die Beschaffungspolitik im Fokus stehen, um die knappen Mittel effizient zu verbauen. Aktuell kommt es darauf an,

- bei knappen Ressourcen und steigender Projektkomplexität termin- und kostengerecht in hoher Qualität zu bauen,
- die Potentiale der Digitalisierung am Bau zu heben und
- einen größtmöglichen Spielraum für unternehmensseitige Innovationen zu ermöglichen.

Die BAUINDUSTRIE ist davon überzeugt, dass gerade im Hochbaubereich die verbesserte Kooperation von Bauherren und Auftragnehmern im Rahmen von Partnerschaftsmodellen zu effizienteren Baulösungen führt. So kann die öffentliche Hand durch eine frühzeitige Kopplung von Planung und Bau von dem Know-how der privaten Bauausführenden profitieren. Hier ergeben sich im Hochbau durch die größtenteils verschiedenartige Beschaffenheit der Gebäude enorme Gestaltungsspielräume für die privaten Partner, um ihre innovativen Ideen und technische Leistungsfähigkeit bereits in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit einzubringen. Dadurch lassen sich bspw. Optimierungen

- des Baukörpers und der Kubatur, z.B. in Form von effizienten, kompakten Bauweisen mit einem idealen Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen,
- des Raumprogramms, d.h. eine bedarfsgerechte Größe und Anordnung der Räume des Gebäudes basierend auf bisherigen Erfahrungen,
- des Energiekonzepts bspw. durch die Ausrichtung der Gebäude auf die Nutzung von Solarenergie, Geothermie oder Gasbrennwerttechnik, wodurch mit niedrigen Energiekosten geheizt und gekühlt werden kann,
- der Gebäudehüllen durch auf Sensorik basierende Gebäudehüllen zur intelligenten Gebäudesteuerung oder Feinstaub-Panels für Fassaden und
- der Betriebs- und Instandhaltungskonzepte durch die Beachtung von effizienten und ressourcenschonenden Aspekten für eine Reduzierung der Folgekosten eines Projekts

erreichen.

Eine Änderung der Prozesse am Bau hin zu mehr Partnerschaft ist dabei auch zwingend erforderlich, um die vollen Potentiale der fortschreitenden Digitalisierung (BIM) zu nutzen. Denn durch eine integrierte, modellbasierte Planung entsteht nicht nur eine transparente Datengrundlage, sondern auch die Möglichkeit einer frühzeitigen Kooperation aller Projektbeteiligten für eine gemeinsame Bau-Soll-Definition und ein gemeinsames Risikomanagement bei gleichzeitiger Minimierung von Fehleranfälligkeiten und Schnittstellen. Dadurch wird auch die Integration innovativer Bauverfahren und -produkte, von Lean-Methoden bis zur Life-Cycle-Betrachtung des gesamten Bauwerks gefördert.



Für viele Bauunternehmen sind die Ergebnisse einer Umfrage des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie zur Attraktivität öffentlicher Aufträge aus dem April 2019, dass es attraktiver sei, für einen privaten Bauherren als für die öffentliche Hand zu arbeiten, nach wie vor relevant. Deshalb ist die BAUINDUSTRIE daran interessiert, mit der öffentlichen Hand zu diskutieren, wie öffentliche Aufträge wieder attraktiver gestaltet, die Potentiale von Partnerschaftsmodellen besser nutzbar gemacht und damit die Baubedarfe der öffentlichen Hand langfristig termin- und kostensicher umgesetzt werden können.

Zur **Attraktivitätssteigerung** der öffentlichen Aufträge im Hochbau sind aus Sicht der BAUINDUSTRIE folgende Punkte zu beachten:

1. Eine **Abkehr von der Billigstpreisvergabe** hin zu einem Qualitätswettbewerb, bei dem die besten Ideen zur Umsetzung der Bauaufgabe im Mittelpunkt stehen,
2. eine weitere **Verstetigung der Investitionen** und Koordinierung von Großprojekten, um einen langfristigen Kapazitätsaufbau und Planungssicherheit sicherzustellen und damit die öffentliche Hand bestmöglich vom Angebot des Marktes profitieren kann,
3. eine **Balance von kleinen, mittleren und großen Projekten**, um das Potential der gesamten Bauwirtschaft ausschöpfen zu können,
4. eine **Stärkung der Projektmanagement- und Entscheidungskompetenz** der öffentlichen Hand für eine zügige Projektumsetzung,
5. eine **faire Risikoverteilung**, bei der jeder Partner die Aufgaben und Risiken übernimmt, die er am besten managen und beherrschen kann,
6. eine Nutzung von **zusätzlichen Wertungskriterien** bei der Vergabe von Bauleistungen, um Qualität und Aspekte des Lebenszyklusansatzes in den Mittelpunkt zu stellen sowie neben den bauausführenden Belangen auch die Einflussparameter für den späteren Betrieb zu berücksichtigen,
7. eine **Erhöhung der Entschädigungszahlungen**, um Anstrengungen auf Bieterseite angemessen zu entschädigen,
8. der **Schutz des geistigen Eigentums** im Vergabeverfahren, ohne spätere, nicht vergütete Weitergabe an Bieter oder entschädigungslose Übernahme des Auftraggebers,
9. eine **Entbürokratisierung** durch eine Verschlankeung der Ausschreibungsverfahren, Verkürzung der Vergabeverfahren sowie Vermeidung von Leistungsnachweisen, die vertraglich ohnehin geschuldet sind,
10. eine realistische **Planung und Kostenermittlung**, die kosten- und termingerechtes Bauen erlauben,
11. die verstärkte Anwendung **funktionaler Ausschreibungen**, um das Know-how der Unternehmen für die Lösung der Bauaufgabe zu nutzen, handhabbare (Termin- und Kosten-)Risiken auf die private Seite zu übertragen und Planungsaufwand auf öffentlicher Seite zu reduzieren,
12. die verstärkte Zulassung und Wertung von **Nebenangeboten und Sondervorschlägen**, um besser von der Leistungsfähigkeit der Bauunternehmen zu profitieren,

13. die **Vermeidung von Gerichtsverfahren** bzw. die Nutzung alternativer Streitbeilegungsmechanismen, um Konflikte möglichst schnell zu klären,
14. die **Kopplung von Planung und Bau**, um durch die frühe Einbindung der Unternehmen die Planungssicherheit und -qualität zu erhöhen sowie Schnittstellenrisiken zu minimieren, und
15. die Nutzung einer breiten **Vielfalt an partnerschaftlichen Beschaffungsvarianten** neben der Fach- und Teillosvergabe, zu denen im Hochbau folgende Varianten zählen:
  - der Generalunternehmervertrag („Bauen aus einer Hand“) mit einer partnerschaftlichen Projektzusammenarbeit (PPZ),
  - Design-and-Build-Modelle („Kopplung von Planung und Bau“) und Bauteam-Verfahren,
  - Erhaltungsmodelle, bei denen neben dem Bau auch eine langjährige Instandhaltung mitvergeben wird,
  - Allianzmodelle, etwa im Rahmen von Mehrparteienverträgen, und
  - Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP), das „Komplettpaket“ von der Planung bis zum Betrieb.



Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin

**[www.bauindustrie.de](http://www.bauindustrie.de)**

Stand: Juni 2020